

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Nr. 78

für die Flurstücke 2, 3/18 und für Teile der Flurstücke 3/10, 3/14, 3/15, 4 und 8/1 der Flur 59 an der verlängerten Groninger Straße in Delmenhorst.

-----

#### I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Deichhorst und erfaßt eine Fläche von ca. 5,86 ha. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt rund 3,0 km.

#### II. Bisherige Planung und Festsetzungen

Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Fläche liegt eine bisherige verbindliche Planung in Form von Bebauungsplänen bzw. Fluchtlinienplänen nicht vor. Die Fläche ist unbebaut und wurde bis vor einigen Jahren noch landwirtschaftlich genutzt.

In dem z.Zt. für das Stadtgebiet von Delmenhorst in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan 1967 sollen die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 erfaßten Grundstücke als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Entwurf zu dem Flächennutzungsplan lag in der Zeit vom 7.7.1969 bis 8.8.1969 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Gegen die beabsichtigte Ausweisung als Wohnbaufläche wurden während dieser Zeit weder Bedenken, noch Anregungen vorgebracht.

#### III. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Die innerhalb des Planbereichs im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft stehende Fläche soll für die Wohnbebauung erschlossen werden. Es sind hier rd. 70 eingeschossige Wohnhäuser, z.T. als freistehende Einzelhäuser und z.T. als Gartenhofhäuser, vorgesehen. Weiterhin besteht die Absicht, im Anschluß an die vorhandene mehrgeschossige Bebauung nördlich der Groninger Straße noch zwei weitere dreigeschossige Wohnblocks mit ca. 24 Wohnungseinheiten zu errichten.

Damit die Erschließung und Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann, hat der Rat der Stadt Delmenhorst in Erfüllung der den Gemeinden nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 aufgegebenen Verpflichtung am 24.6.1969 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 aufzustellen.

#### IV. Planinhalt

##### a) Verkehr

Für die Aufschließung des Gebietes zum Zwecke der Wohnbebauung bietet sich die Verlängerung des bereits ausgebauten Abschnittes der Groninger Straße als Haupterschließungsstraße an. Die Verlängerung soll zunächst bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 4 ausgebaut werden. Im weiteren Verlauf besteht dann die Möglichkeit, die Straße über die Flurstücke 4, 5 und 6/4 an die im Teilabschnitt vorhandene Utrechter Straße anzubinden. Mit den Planstraßen A, B und C wird gleichfalls die spätere Aufschließung der im Süden des Planbereichs angrenzenden unbebauten Flächen sichergestellt.

Die Groninger Straße erhält in ihrem weiteren Verlauf eine Ausbaubreite von 10,0 bzw. 12,0 m. Neben einer Fahrbahn und beiderseitigen Fußwegen ist auch abschnittsweise ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Für die Arnheimer Straße beträgt die Ausbaubreite 9,5 bzw. 11,5 m. Auch hier ist innerhalb des 11,5 m breiten Ausbaues ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Die 2,0 bzw. 4,0 m breiten Verkehrsflächen sollen als Fußwege befestigt werden.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen die an die Bundesstraße 75 grenzenden Grundstücke zu dieser Straße keine Zu- und Abfahrten erhalten.

##### b) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücke innerhalb des Planbereichs werden als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Welche Anlagen hier zulässig sind, regelt der § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968. Durch eine Sonderfestsetzung in der Legende zum Bebauungsplan wird allerdings bestimmt, daß die nach § 3 (3) der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Somit sind in den reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bzw. nur durch Baugrenzen abgegrenzt. Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baulinien bzw. Baugrenzen dürfen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen nicht errichtet werden.

An der Nordseite der Groninger Straße wird die dreigeschossige Bebauung als zwingend festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt hier die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,0. In den Bereichen nördlich und nordwestlich der Arnheimer Straße sind nur eingeschossige Gartenhofhäuser zulässig. In den übrigen Abschnitten des Planbereichs gilt die eingeschossige offene Bauweise. Während für die Abschnitte mit zulässigen Gartenhofhäusern als Maß der baulichen Nutzung die Grund- und Geschoßflächenzahl 0,5 gelten soll, wird für die eingeschossige offene Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Weiterhin bestimmt eine Sonderfestsetzung in der Legende zum Bebauungsplan, daß in den Gebieten mit zulässiger eingeschossiger Bebauung nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschoßflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

c) Flächenangaben

In dem ca. 5,86 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

1. Reine Wohngebiete	ca. 4,34 ha
2. Verkehrsflächen	ca. 1,52 ha.

V. Kosten

Wesentliche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 auf die Stadt zukommenden Kosten sind nicht erkennbar. Die für die Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen werden als sogenannte Unternehmeranlagen von einer Wohnungsbaugesellschaft erstellt und der Stadt anschließend kostenfrei übergeben.

VI. Folgemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 78 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Delmenhorst, den 25.8.1969

Der Oberstadtdirektor

I. A. 

Oetting  
Städt.Baurat